

IV JORNADAS DE SOCIOLOGÍA DE LA UNLP
LA ARGENTINA DE LA CRISIS
Desigualdad social, movimientos sociales, política e instituciones
23, 24 y 25 de Noviembre de 2005

Mesa nº 29: La Producción del Espacio
¿Crisis de la ciudades o mutaciones de la urbanidad?

De “formas” y “normas” en la apropiación del espacio.
Reflexiones para una sociología urbana crítica.

María Laura Canestraro*

ABSTRACT

Las ciudades latinoamericanas presentan cada vez mayores niveles de desigualdad, con crecientes procesos de fragmentación y segregación socioespacial. En las últimas décadas, y como consecuencia de la profundización de un modelo de acumulación excluyente, amplios sectores de la población quedan imposibilitados de acceder a la tenencia del suelo a través del “mercado formal” y lo hacen tanto a través de ocupaciones de tierras como de formas mercantiles no reguladas oficialmente (subastas públicas, alquiler de tierra, etc.), creadas en función de la maximización de la renta del suelo.

En ese sentido, los procesos de apropiación de la tierra, y más específicamente la institución de la propiedad privada y, con ello, el derecho como práctica social, constituyen uno de los elementos fundamentales a la hora de entender la organización social del espacio urbano. Sin embargo, existe una tendencia a disociar los procesos sociales de las instituciones que tratan de regularlos.

Este trabajo se propone una doble reflexión: por un lado, la necesidad de pensar la producción del espacio social a partir de la coexistencia de diversas formas mercantiles de acceso al hábitat; y, con ello, la revalorización de la dimensión jurídica de los procesos de construcción de la ciudad, ya sea tanto por su ausencia de los estudios urbanos críticos como por su aprehensión como fenómeno separado de las relaciones sociales que le dan origen y a partir de las cuales se estructura el espacio urbano.

* Licenciada en Sociología (UNLP). Becaria de Formación de Posgrado del CONICET con sede en el Centro de Estudios del Desarrollo Urbano de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Maestranda en Ciencia y Filosofía Política (UNMDP) y docente de las carreras de Psicología y de Trabajo Social (UNMDP). Dirección postal: Juan B. Justo 2208 12º F – (7600) Mar del Plata. E-mail: mlcanest@mdp.edu.ar

Las ciudades latinoamericanas son cada vez más desiguales, con crecientes procesos de fragmentación y segregación socioespacial. Esta configuración se define en parte significativa por las diversas formas de acceso de la población al suelo urbano (Clichevsky; 1990). Y es precisamente allí donde aparece la primera contradicción: la de ser una producción colectiva que se apropia de manera privada, es un espacio público que se organiza socialmente¹ en base a la institución de la propiedad privada. Las peculiaridades de esta mercancía², que constituye la base material y el soporte indispensable para la producción en y de la ciudad, sumado a las características intrínsecas de la tierra y al capital que tenga incorporado junto a las políticas de regulación del Estado, condicionan la localización de la población reafirmando los procesos anteriormente mencionados (Núñez y Belloc; 1998).

Esta dinámica ha coadyuvado a que vastos sectores de la población queden imposibilitados de acceder a la tenencia ("legal") del suelo, haciéndolo tanto a través de formas mercantiles no reguladas oficialmente y que quedan por fuera de los requisitos normativos y jurídicos dominantes (subastas públicas, alquiler de tierra, etc.), creados en función de la maximización de la renta del suelo, como a partir de lo que Abramo llama la *lógica de la necesidad*, es decir los procesos de acción colectiva de ocupaciones de terrenos e inmuebles que se originan a partir de la incapacidad de satisfacer la necesidad de acceso al hábitat a través del mercado (formal o informal) y la ausencia de respuesta por parte del Estado³. Ambas lógicas (de la necesidad y del acceso a través del mercado "informal"), muchas veces combinadas, han sido el patrón mayoritario de ocupación del suelo urbano en las grandes ciudades latinoamericanas (Abramo; 2003).

Sin embargo, lejos de repensarse las rígidas legislaciones vigentes para que, en función de la complejidad del proceso, contemplen estas prácticas, éstas mayoritariamente son consideradas como ilegales y refuerzan las situaciones de marginalidad de quienes se ven obligados a implementarlas: no sólo están privados del derecho al hábitat sino que además están penalizados por la estrategia de acceso puesta en juego (que además, generalmente, se produce en condiciones mínimas de habitabilidad). En este sentido, Núñez (2000b) plantea la contradicción entre un derecho

¹En tanto el espacio se concibe como objeto y producto del trabajo, la ciudad puede entenderse como un producto del trabajo social, como resultado colectivo de una serie de trabajos individuales concretos (Pereira; 1986).

²A diferencia de otras mercancías, la tierra no tiene *valor*. Pero, sin tener valor tiene *precio* y además tiene valor de uso, sin ser valor; y, finalmente, tiene *valor de cambio*, por lo cual circula como *mercancía*.

³Abramo (2003) distingue tres lógicas de acceso a la tierra: a) *de Estado*, por la cual los individuos se someten a una decisión del poder público que asume la responsabilidad de un mejor grado de bienestar social; b) *de mercado*, en el que se encontrarían quienes desean consumir tierra urbana y quienes disponen de tierra y la ofrecen a los eventuales consumidores y c) *de la necesidad*, anteriormente descrita.

constitucional, como es el acceso a una vivienda digna (art. 14 bis) y un artículo del Código Civil (art. 2506), sobre el derecho real de propiedad: el Estado al permanecer inactivo frente al primero, impulsa a transgredir el segundo, tiñendo a una práctica social como ilegal.

De esta forma, es fundamental la figura del Estado quien a través de sus políticas, y más aún valiéndose del discurso del derecho, como una de sus formas por excelencia y que lo “habilita” a actuar más en pos de la legitimación de la institución de la propiedad privada que en la garantía del derecho al hábitat; define las situaciones de legalidad e ilegalidad de las ciudades. Vale aclarar: legalidad pero no necesariamente legitimidad...

Y es que precisamente el sistema capitalista encuentra uno de sus ejes de organización en la propiedad privada. A partir de esta premisa, el Estado históricamente ha favorecido a los sectores más concentrados de capital que operan en el sector inmobiliario, ya sea regulando a posteriori mecanismos tendientes a legitimar una estructura fundiaria eminentemente desigual, transgrediendo normas legales o, directamente, por omisión (Núñez; 2000a).

En este contexto, consideramos que los estudios urbanos deben repensar la producción del espacio social a partir de la coexistencia de diversas formas mercantiles de acceso al hábitat; y, con ello, reflexionar acerca de la dimensión jurídica de los procesos de construcción de la ciudad⁴; es decir construir teoría a partir de la realidad concreta, y no precisamente al revés, intentando ajustar marcos interpretativos a la compleja realidad social. Sólo a partir de la conjunción de ambas dimensiones, que remiten en última instancia a un mismo proceso; o sea a las *relaciones sociales* que se generan a partir de la apropiación del espacio, podremos dar cuenta de la construcción (y más aún, de la división) social del espacio urbano.

Para reflexionar sobre ello, en primer lugar, haremos un breve estado de la cuestión sobre el estudio del acceso al suelo en América Latina, en general, y en Argentina, en particular; luego, un sintético recorrido sobre la configuración del mercado de tierras en la ciudad de Mar del Plata, haciendo especial énfasis en un caso que ilustra las complejas y arbitrarias relaciones entre la apropiación del espacio y el discurso del derecho. A partir de estos procesos plantearemos ciertas inquietudes para repensar la construcción de una mirada teórica sobre la temática.

➤ **Una mirada a las reflexiones sobre la construcción de la ciudad**

⁴Retomamos esta preocupación de Núñez (2000a). También en Azuela (1999) aparece la necesidad de rescatar la temática desde una visión que integre el análisis de las prácticas de los actores sociales y la concepción general de la propiedad, como derecho, que existe en esa sociedad. Volveremos más adelante sobre ello.

Los estudios urbanos latinoamericanos, específicamente los referidos al mercado de tierras, se desarrollan en el marco de los estudios de la *Escuela de Sociología Urbana francesa*. Este paradigma, diametralmente opuesto a los postulados de la Escuela de Chicago, que comienza a tener auge en los años 70, se centra en el estudio de la *renta del suelo*. Allí encontramos los trabajos críticos, y que priorizan aspectos diversos, de Henri Lefebvre⁵, Manuel Castells⁶, Cristian Topalov, Jean Lojkine, Alain Lipietz, entre otros. Este enfoque, que constituye una de las primeras reflexiones marxistas sistematizadas sobre la ciudad, privilegia el estudio del rol de los distintos agentes involucrados en la producción del espacio, haciendo especial hincapié en el accionar (directo o indirecto) del Estado en los procesos de valorización. En los albores de la emergencia de una nueva sociología urbana, Topalov (1979) sostiene que la preocupación central es “*considerar a la ciudad como un producto, como el resultado del proceso de producción y no solamente como objeto de consumo material y simbólico*”⁷; así rompe con el énfasis puesto por los intelectuales de Chicago en el estudio de los comportamientos y actitudes de los habitantes del mundo urbano.

Esta escuela, que ha sido calificada como una “*economía política de la urbanización*”, presenta dos vertientes fundamentales: una que privilegia el análisis de la *producción* del medio construido y la otra que hace lo propio con los procesos de *consumo* en el medio urbano. La primera estaría representada por Topalov⁸ y la segunda por Castells y su teoría sobre los movimientos sociales urbanos⁹ (Azuela; 1999).

En América latina, a partir del marco teórico de Topalov, se destacan, por la década de 1970 y 1980, los trabajos de Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro, Martim Smolka,

⁵Lefebvre considera que en el uso social del espacio subyace la lógica del capitalismo y no de las necesidades humanas; por ende, en él se expresan formas extremas de alienación, que desaparecerán cuando el hombre tenga la posibilidad de crear la ciudad como obra y pueda apropiársela, rompiendo con la intermediación de los valores de cambio y sólo rigiendo los valores de uso (Lezama; 1993).

⁶Un Castells cuyas preocupaciones e interpretaciones distaban mucho de las actuales reflexiones sobre la “ciudad global”.

⁷TOPALOV CHRISTIAN (1979); La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis; México; Editorial Edicol. Colección Diseño: rupturas y alternativas; pp. 17.

⁸Topalov es el referente inevitable en el estudio de la *renta del suelo*. Tomando al materialismo histórico como método de trabajo, Topalov (1979) define a la ciudad como una forma de la socialización capitalista de las fuerzas productivas, es el resultado de la división social del trabajo y es una forma desarrollada de la cooperación entre unidades de producción. En la urbanización capitalista es fundamental el papel del Estado, que en general se ha mantenido fuera del análisis urbano, interviniendo como variable independiente. El Estado es un Estado de clase, dice Topalov. Y precisamente uno de los instrumentos de los que se vale para imponer los intereses de la clase dominante es el derecho. Los derechos de propiedad son aquellos que el aparato jurídico del Estado codifica con precisión y su aparato represivo protege eficazmente. Así, la propiedad del suelo se convierte en un conjunto de relaciones jurídico-políticas que expresan, en el lenguaje del derecho, el estado histórico de las distintas relaciones reales de propiedad definidas por el movimiento de la base económica y por las luchas sociales (Topalov; 1984).

⁹Castells considera que la causalidad de los procesos que se dan en la ciudad, deben buscarse en la transformación de su base material. El espacio es el soporte de una trama social que se explica por las relaciones que estructuran a la sociedad en su conjunto, que sólo puede estudiarse a partir de la relación dialéctica entre la acción del capital, el Estado y los movimientos sociales urbanos. Al proponer la aplicación del análisis marxista a la estructura de la ciudad, articula el sistema económico con el espacio, distinguiendo tres momentos: la *producción*, el *consumo* y el *intercambio*. Es en el consumo colectivo que nacen las contradicciones sociales urbanas, y el Estado como gestor de ellos, actúa politizando al espacio. (Lezama; 1993).

Samuel Jaramillo, Nora Clichevsky, Oscar Yujnovsky, entre otros. Así, se realizan investigaciones sobre la situación de los sectores más empobrecidos en el acceso a la tierra, tanto respecto de su producción como de su uso y comercialización, a partir del análisis de las ocupaciones de tierras; el rol del Estado y de las políticas específicas sobre suelo en la década de 1960 y 1970, a partir de las experiencias sobre reforma urbana o de leyes. (Clichevsky; 1990).

La producción del espacio urbano ya aparece condicionada, en gran parte, a la retención de áreas vacías que permanecen ociosas a la espera de revalorización. Así la especulación inmobiliaria adopta un método para parcelar la tierra: loteamientos “a saltos”. Esta dinámica vuelve inaccesible el suelo urbano para amplios sectores, que sólo pueden establecerse en lugares desprovistos de infraestructura (Kowarick; 1982).

Sumado a ello, se configuran diversos submercados de tierras, que carecen de regulación alguna. Sin embargo, son escasos los trabajos que analizan sus múltiples y complejas relaciones (Clichevsky; 1990). Menos aún, los vínculos entre la dimensiones socioeconómica y jurídica de la apropiación del espacio urbano.

Esta compleja relación entre el acceso al suelo y el derecho posteriormente será el eje de trabajo del mexicano Antonio Azuela de la Cueva, quien propone estudiar la cuestión integrando una perspectiva socioeconómica y otra jurídicopolítica (que mayoritariamente analizan la temática desde esquemas separados)¹⁰ y cuyo punto de partida sea una definición de *propiedad privada como relación social*. A partir de allí, el autor considera que el análisis debería dar cuenta de tres elementos básicos: 1) los *actores sociales* que intervienen, propietarios y no propietarios; 2) la naturaleza del *objeto* en cuestión, en tanto existe una variedad de espacio urbanos que pueden ser apropiados; y, 3) el *proceso social*, dentro del cual se desenvuelve la relación de propiedad; es decir, la urbanización (Azuela; 1999).

En la última década se destacan algunos trabajos (Fernández; 1999; 2003; Maldonado; 2005) que, a partir del estudio del acceso al hábitat desde diversas realidades regionales, analizan la promoción e introducción de nuevos instrumentos legislativos respecto a la propiedad¹¹, vinculados fundamentalmente a sujetos colectivos. Dentro de

¹⁰Como se expresó anteriormente, Azuela considera que el tema de la propiedad ha sido abordado desde dos perspectivas. Una, *jurídicopolítica*, y otra, *socioeconómica*. La primera, deriva de la tradición de la filosofía política y del derecho y brinda una concepción general de la propiedad, como derecho, colocándolo por encima de la vida social. Sin embargo, no ofrece explicaciones para explicar su dinamismo, es decir, cómo se produce la dinámica de su desenvolvimiento histórico, sino que prioriza una concepción estática. La segunda perspectiva, cuyos aportes provienen básicamente de la sociología y la economía, se centra en el análisis de las prácticas de los actores sociales, en particular de los propietarios y no propietarios, brindando interesantes elementos para la comprensión de la propiedad privada en situaciones concretas. Sin embargo, suelen ignorar o dar por supuestos los aspectos jurídicos de la propiedad y sus implicancias.

¹¹Por ejemplo, Fernández promueve una reforma urbana cuyo eje sea la seguridad en la tenencia.

este enfoque, el brasileño Edésio Fernandes (2003) sostiene que es esencial que se reconozcan casos, como el de su país, en los que la ilegalidad urbana dejó de ser la excepción y pasó a ser la regla, el fenómeno estructural y estructurante de los procesos de producción de la ciudad. Por ello, deber ser comprendida tanto desde la propia dinámica entre sistemas políticos y mercados de tierra como en función de la naturaleza del orden jurídico vigente, principalmente en lo que atañe a la visión individualista y excluyente de los derechos de propiedad inmobiliaria. Además, el creciente proceso de valorización del espacio se ve agravado por la falta de políticas urbanísticas y fiscales efectivas de combate a la especulación inmobiliaria y de captura de las plusvalías producidas por la acción pública.¹²

Dentro de esta línea, el autor destaca los casos de Porto Alegre y Recife, que utilizan la concesión del derecho real de uso; de Río de Janeiro, con su política de urbanización de las favelas (*Programa favela-barrio*), etc. Es decir, el paulatino reconocimiento “oficial” de prácticas que van siendo legitimadas, y con ello, la introducción de mecanismos jurídicos más flexibles, de diversas y complejas formas de acceso al suelo urbano y al hábitat.

Sin embargo, la problemática de la “informalidad”¹³ en el suelo urbano (y con ello, las políticas de regularización dominial) en Argentina y en relación a otros países latinoamericanos, como el caso de Brasil, es más reciente. La Constitución Argentina no hace referencia a la situación de ilegalidad urbana y su necesidad de regularización, tampoco define la función social de la propiedad¹⁴; e incluso, a diferencia de los países de la región, en la última reforma constitucional no se incluyeron estos términos (Clichevsky; 1994).

➤ Sobre la dinámica del mercado de tierras marplatense¹⁵

Siguiendo a Clichevsky, las ciudades latinoamericanas crecieron con escasas regulaciones en materia de subdivisión y uso de la tierra, fundamentalmente debido al

¹²En este sentido se destacan los estudios de quienes forman parte del Lincoln Institute of Land Policy, que vienen trabajando sobre la recuperación de plusvalías.

¹³La referencia a la “informalidad” en el acceso a la tierra, permite pensar en dos perspectivas: una “urbano-ambiental”, que implica la ocupación de tierras con problemas de inundaciones, sin infraestructura, con difícil acceso al lugar de trabajo, educación, servicios primarios de salud, con napas contaminadas, etc.; y otra, “legal”, que refiere a la ocupación de tierra pública o privada (“villas” y “asentamientos”), loteos clandestinos e irregulares; venta de lotes rurales como propiedades indivisas; etc. (Clichevsky; 1999). En general, suelen ir acompañadas.

¹⁴Momentáneamente estuvo incluida en la Reforma Constitucional de 1949, durante el primer gobierno de Perón, que en su artículo 38 expresaba que “*la propiedad privada tiene una función social y, en consecuencia, estará sometida a las obligaciones que establezca la ley con fines de bien común. Incumbe al Estado fiscalizar la distribución y la utilización del campo o intervenir con el objeto de desarrollar e incrementar su rendimiento en interés de la comunidad, y procurar a cada labriego o familia labriega la posibilidad de convertirse en propietario de la tierra que cultiva*”

¹⁵Este apartado toma como referentes los estudios de Clichevsky (1990; 1997; 1999), para el caso nacional; y los de Núñez para el caso el ámbito local (1994; 2000a).

rápido aumento de la población, no sólo de sectores de bajos ingresos. En Argentina, en particular, no existe una política urbana, ni general ni específica, para la producción de tierras a nivel nacional. Como se mencionó antes, históricamente las dimensiones del problema han sido relativamente menores en comparación con otros países de América Latina, quizás ello explique, en parte, su ausencia de los estudios urbanos.

En lo que hace específicamente a la legalización de la posesión de tierra urbana e inmuebles, y en función de ciertas modificaciones introducidas en la última década, pueden distinguirse tres grandes instrumentos: 1) los que transfieren el derecho de propiedad de la tierra a los ocupantes; 2) los que transfieren los derechos reales de posesión pero conservan la propiedad para el Estado; y 3) los que posibilitan la venta de inmuebles a sus ocupantes a través de diversas formas (Clichevsky; 1999)¹⁶.

En relación a la ciudad de Mar del Plata, cabecera del Partido de General Pueyrredón, la cuestión de la tierra presenta ciertas particularidades que merecen ser destacadas. Como sostiene Núñez, la ciudad conjuga tres factores históricos en su desarrollo urbano: nace de una transgresión a las normas vigentes, fundándose sobre tierras privadas; hay un predominio histórico de la lógica del capital comercial; y presenta un proceso de urbanización mucho más acelerado que el país en su conjunto, producto de la migración. Esto significa que es un loteo aprobado por excepción; la reproducción del excedente en los servicios favorece la especulación inmobiliaria y las distintas estrategias del capital incorporador posibilitan el asentamiento de los diversos contingentes migratorios (Núñez; 2000).¹⁷

¹⁶Mencionemos sólo a modo de ejemplo algunas de las legislaciones producidas al respecto, a nivel nacional y provincial. En lo que hace específicamente a las tierras bajo dominio estatal se han destacado en los últimos años: el programa *Protierra* (decreto provincial n° 815/88), cuyos objetivos principales son la producción de lotes con servicios y la regularización dominial de tierras ocupadas ilegalmente; la *Ley Nacional de Tierras* (ley n° 23967/89), que posibilita al Estado nacional la venta de tierras que se consideren innecesarias a sus ocupantes; el *Programa Arraigo* (decreto nacional n° 2441/90), por el cual se implementa la venta colectiva de tierras a través de organizaciones sociales, obviando requisitos como subdivisiones, arreglos normativos, etc; el *Régimen de Reconstrucción urbana para asentamientos humanos* (decreto provincial n° 3136/91), que apunta a lograr la regularización urbanística-ambiental del asentamiento y a facilitar el saneamiento de la situación dominial (casos excepcionales a la Ley 8912/77 de Uso del suelo), etc. Respecto a las ocupaciones de tierras de dominio privado; el Código Civil (en su artículo 4015) garantiza la *usucapión*, esto es la adquisición de un dominio a través de la prescripción, por la posesión continua veinteañal; es decir si no hay una oposición del propietario originario, se realiza un juicio de escrituración y se transfiere el dominio del bien a favor de quien lo ocupa. Con la Ley nacional 24374/94 (más conocida como “Ley Pierri”), que constituye la primera política nacional de regularización dominial de tierras privadas, se crea el *Regimen de regularización dominial de inmuebles urbanos*. Sus principales destinatarios son quienes ocupan inmuebles urbanos de propiedad privada que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente y que acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres años con anterioridad al 1 de enero de 1992. La legislación contempla la gratuidad en todos los actos y procedimientos, la exención en todo tipo de impuestos, tasas de servicios y contribuciones; y la condonación de deudas preexistentes por impuestos, servicios sanitarios y municipales. Además, toma en cuenta diversas situaciones que posibilitan escriturar un inmueble y acorta los tiempos de la *usucapión*; dado que el proceso deja de ser veinteañal y pasa a ser decenal. Además, la ley incorpora una figura novedosa, otorgando en primera instancia el status de “poseedores legítimos”, a quienes inicien los trámites, inscribiendo el dominio para comenzar la escrituración.

¹⁷Cabe aclarar que lo que hace particular a esta situación no es la especulación, que se da mayoritariamente en los procesos de urbanización; sino la fundación de la ciudad sobre tierras privadas. En efecto, en 1879 toda la superficie del partido pertenecía aproximadamente a 15 propietarios. Paulatinamente estas tierras se van subdividiendo e incorporando al

De esta manera, ya casi desde su origen mismo, uno de los intereses que prevaleció en el grupo de terratenientes que poseían los predios rurales en que se instalaría el incipiente centro urbano, fue la obtención de rentas inmobiliarias. El “gran desarrollo parcelario”, tanto en lo que se refiere a la subdivisión de lotes urbanos como rurales¹⁸, trajo consigo un rápido loteo de tierras extensas, incluso con anterioridad a los verdaderos procesos de ocupación y asentamiento poblacional. En ese sentido, rápidamente comienzan a consolidarse las diferencias cualitativas del crecimiento urbano y la división social del espacio, ya que dependió de muy pocos *qué, cómo, dónde y cuánto* tierra urbana producir y comercializar (Fernández et al; 1996).

En palabras de Nuñez (1994), durante la década de 1920, en el marco de gobiernos socialistas, resalta una preocupación por el desarrollo de la ciudad y la toma de decisiones vinculadas a su expansión. Se entrevé en un discurso que acepta los procesos de extensión urbana como realidad dada, natural e irreversible; reduciendo la intervención sobre el territorio a la necesidad de dejar espacios verdes en la trama. Se continúa entonces en la línea del proceso iniciado a principios de siglo de especulación sobre la tierra y, como consecuencia, su revalorización. Subyace la idea de corregir (más que intervenir) problemas que tanto la apropiación como la modelación de la tierra habían generado.

Después de 1930 se destacan la producción de otras formas de acceso a la tierra y el surgimiento de la urbanística de la ciudad. Por un lado, aparece, por ejemplo, la subasta como forma de acceso a la tierra, mediante la venta pública al mejor postor; sin embargo, el carácter público de la misma queda restringido sólo a sectores con el poder adquisitivo suficiente como para acceder a la tierra, mientras que los sectores populares sólo pueden hacerlo en aquellos casos en que son fiados por alguien con solvencia económica.

Por otra parte, surgen proyectos en torno a un posible Plan Regulador, en donde observamos que se consideran temas prioritarios, siguiendo en la línea del *desarrollo de la ciudad*¹⁹, pero no se piensa en la relevancia de aspectos vinculados con el mercado inmobiliario y, consecuentemente, con el acceso a la tierra.

Como dijimos anteriormente, la concentración de la tierra urbana continúa, con sus pequeñas variaciones, siendo una constante. De hecho, desde mediados de los 50, hasta

mercado (Nuñez; 2000).

¹⁸ Se calculaba que para 1980 se ocuparía sólo el 45% del total de parcelas existentes en 1976 y, además, que sólo el eje metropolitano permitiría alojar el 90% de la población urbana provincial estimada para ese año.

¹⁹ Los temas que abarca el proyecto son: a) evolución de la ciudad; b) demografía urbana; c) meteorología urbana; d) tránsito urbano y regional; e) ferrocarril; f) aerocomunicaciones; g) espacios verdes; h) playas; i) arquitectura; j) zoning dirigido; k) sistema vial; l) viviendas mínimas para la población y pescadores.

principios de los 80, encontramos 28 propietarios con aproximadamente 26 hectáreas cada uno, con la particularidad de que casi un 70% de ellas permanece vacante, sin lotear, siendo retenidas (a la espera de su valorización); además, el 11% de sus propietarios no reside en Mar del Plata (Núñez; 1994).

Paulatinamente, algunas de estas tierras se van subdividiendo e incorporando al mercado. En ese sentido, la década de 1960 se caracteriza por la venta de lotes en mensualidades, especialmente en la periferia, lo que se reflejó en la evolución de la tenencia de la tierra; aumentando tanto los propietarios como los ocupantes gratuitos, en detrimento de los inquilinos. Sin embargo, esta situación no significa necesariamente un mejoramiento de la situación habitacional, ya que los nuevos propietarios se localizan en zonas carentes de infraestructura de servicios y no aptas para la localización residencial.

A partir de la década de 1980, la concentración se dispersa y se lotea dentro del ejido. Sin embargo, los mismos propietarios adquieren tierra fuera de él, hecho que se vincula íntimamente con las políticas implementadas desde el Estado. En este sentido, la producción del espacio queda condicionada, en gran parte, a la retención de áreas vacías que esperan ser valorizadas; produciéndose una “urbanización a saltos” (Nuñez; 1994).

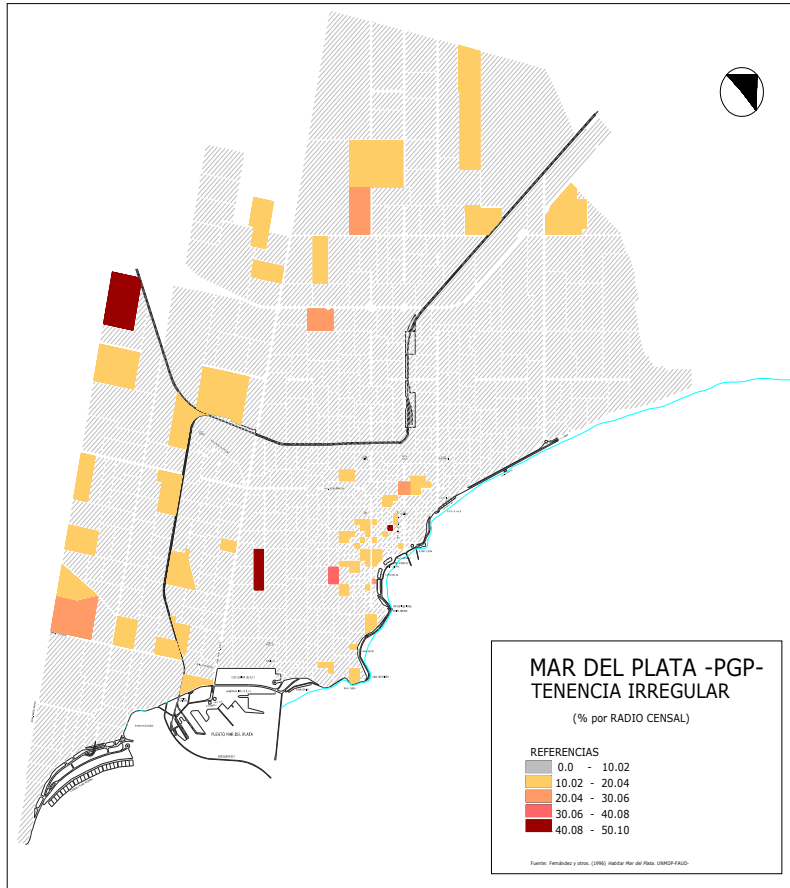
En líneas generales, Mar del Plata representa el resultado de acciones históricamente acumuladas bajo el predominio del capital comercial, convirtiéndose en el marco urbano adecuado para la reproducción del excedente en los servicios, favoreciendo la especulación con el suelo y determinando la lógica de organización del espacio urbano, prescindiendo de regulación alguna sobre las operaciones inmobiliarias (Fernández et. al; 1996).

Estos procesos han coadyuvado a la configuración de un mercado informal, creado en función de la maximización de la renta del suelo, y algunos casos de asentamientos sobre tierras de dominio privado. Se observa, tal como lo ilustra el Plano N°1, que esta práctica se generaliza a medida que nos alejamos del centro de la ciudad y de la zona de mayor urbanización. Esto nos indica que los sectores de menores recursos, como estrategia de acceso al terreno, se ven obligados a hacerlo en zonas periféricas, a través de formas que quedan por fuera de la regulación oficial y en su mayoría carecientes de infraestructura de servicios y equipamiento colectivo básico. Sin embargo, cabe destacar que simultáneamente aumentan las situaciones de irregularidad en el acceso al suelo en la zona céntrica. Por tanto, el acceso a la tenencia regular del terreno se presenta como un proceso heterogéneo y complejo que ha ido en ascenso en los últimos años.

Plano N° 1

Hogares: distribución según tenencia irregular del terreno

Mar del plata, 1996



Es interesante destacar que la ciudad se ha caracterizado por la ausencia de “tomas y ocupaciones” de tierras e inmuebles a la escala de acciones colectivas con algún tipo de planificación (como en el caso de los asentamientos en el Conurbano bonaerense, por ejemplo)²⁰. Sí se han producido algunas ocupaciones originadas por pequeños grupos familiares y que luego fueron cobrando mayor densidad pero que, en general, no se han organizado en “movimientos sociales” para demandar seguridad jurídica e infraestructura barrial; sino que más bien, por ejemplo, espasmódicamente se han sumado a instituciones vecinales para demandar la gestión de servicios para el barrio (es decir, más allá de las demandas específicas que pudieran tener como ocupantes).

²⁰Tal como lo demuestran los trabajos de Denis Merklen (1991; 2005) , por ejemplo.

➤ **Acerca de la arbitrariedad estatal o de la (re) producción discursiva del derecho:
un caso en la disputa por el espacio.**

*“No tenés que pensarlo mucho,
vos te das cuenta que esa gente está usurpando terrenos
y están sentados arriba de una mina de oro”²¹*

HA, Habitante del Barrio San Carlos e integrante de la Comisión
Mixta para la Relocalización del Asentamiento Villa de Paso

*“Hay justicia para unos que tienen plata;
y para los pobres, vos tenes que ir preso,
vos tenes que pagar el pato del otro”²²*

F, habitante de la villa

*“Y un derecho que no le sirve a la gente
para resolverle sus problemas, porque es inaccesible,
no es derecho, no es justicia (...).*

*El derecho no es, no ha sido, no será nunca
un fósil inmovible, inalterable, eterno.*

*Es una creación permanente de todos los sujetos
que convergen en su gestación,
en su ejercicio, en su aplicación práctica”*

Fundamentos del proyecto de “Ley Pierri”

Hemos descripto la lógica de configuración del mercado de tierras en Mar del Plata. Analicemos ahora un proceso complejo en torno a la relocalización de un asentamiento urbano precario, que contribuye a reflexionar acerca de las relaciones que se establecen a partir de las disputas por la apropiación del espacio y cómo en ellas la arbitrariedad estatal, valiéndose del discurso del derecho, constituye un elemento central.

La problemática de la “Villa de Paso” es quizás, el conflicto urbano por excelencia de la ciudad de Mar del Plata; en gran medida por estar ubicado en una de sus zonas que progresivamente más se han valorizado.

Originariamente conocida como “Villa del Divino Rostro”, se configura alrededor de la década de 1940, sobre tierras de dominio privado. Por entonces su localización se consideraba inmejorable, por ubicarse en una de las zonas más altas de la ciudad, pero que carecía de infraestructura de servicios. Su consolidación se vincula con características propias del mercado laboral marplatense. Sus habitantes son mayoritariamente migrantes internos, provenientes en general de las provincias de Santiago del Estero y Tucumán, que en verano trabajan en servicios como gastronomía y hotelería, en primavera en la pesca y en invierno en la construcción. (Núñez; 2000b).

Hoy habitan en él casi 1500 personas (aproximadamente 400 familias), de manera estacional. En verano llegan a ser 1900, luego (por el mes de abril) muchos regresan a sus ciudades de origen y retornan en octubre para “hacer la temporada”.

²¹ Entrevista realizada el 18 de febrero de 2005.

²² Entrevista realizada el 1 de septiembre de 2004.

Ya por el año 1970, por las insistencias de la Asociación Vecinal de Fomento del barrio San Carlos²³ se plantea una primera relocalización de quienes allí habitan por impedir el progreso y la consolidación del barrio. Algunos, por la cercanía con las fuentes laborales, y a pesar de la carencia de infraestructura básica, se quedan; otros son trasladados hacia el Hogar Municipal de Tránsito, situado a 15 kilómetros de la ciudad; y entre ellos, muchos regresan.

Desde ese momento hasta la concreción del actual proyecto no aparecen intenciones firmes por parte de los distintos actores que representaron al gobierno municipal. De hecho, las acciones estatales respecto a la problemática de los asentamientos de la ciudad, en general, y de la “Villa de Paso” en particular, han sido disímiles²⁴.

El actual proyecto de relocalización, que comienza siendo municipal, se enmarca dentro del “Programa Bonaerense IX – Dignidad”, que prevé la construcción de 500 viviendas, entre ellas las casi 400 para las familias de la Villa de Paso. Hoy el proyecto, que actualmente se encuentra demorado (e incluso detenido)²⁵ es financiado por la provincia de Buenos Aires, a través del Instituto Provincial de la Vivienda, por la suma de \$19.914.220,22. Sin embargo, la financiación fue objeto de innumerables discusiones.

En el camino de la búsqueda de financiamiento, la Municipalidad del Partido de General Pueyrredón (en adelante, MGP) tramita una Ley N° 13158/03 que declara la “*utilidad pública y/o el interés general*” de setenta y dos terrenos localizados en las seis manzanas que ocupa la villa y autoriza al Estado Municipal su expropiación, que implica la venta forzosa de los terrenos (por parte de los propietarios originarios) al municipio, a un valor cercano a su tasación fiscal. Luego, la MGP los revendería a valor de mercado y así se produciría el recupero de lo invertido para las viviendas y de un plusvalor generado por la circulación de la mercancía. Pero al enmarcarse dentro del programa provincial, se resuelve esta cuestión. Sin embargo, no se da marcha atrás a la expropiación, que claro

²³ Si bien actualmente la villa queda dentro del barrio San Carlos; en los 70, surgen los primeros conflictos en torno a los límites barriales (o radios de acción) entre las AVF San Carlos y Divino Rostro; ubicándose la villa precisamente en la “frontera” entre ambas jurisdicciones

²⁴ Por ejemplo: durante la intendencia de Fabrizio, en el año 1974, el municipio se encarga de la provisión en forma permanente de agua potable a barrios y villas de emergencia que carecen de ella, comprometiéndose el Ejecutivo a mejorar el servicio (Ord. N° 3571/74; derogada en el año 1990). Durante el gobierno radical de Angel Roig, se produce un incendio en el lugar, concretamente en septiembre de 1990, y el propio Municipio ayuda a los damnificados a reconstruir allí sus casillas. Posteriormente, con el gobierno de Russak (1991-1995), se suscribe un convenio con la entonces Empresa Social de la Energía de la provincia de Buenos Aires (ESEBA) a los fines de abastecer de energía eléctrica a los asentamientos precarios del Partido, creando la categoría de “Usuarios con Limitador de Consumo” (Ord. N° 8557/92, 8931/93 y 9696/94).

²⁵ Aparentemente el principal conflicto es por el giro de fondos (del IPV, a la ONG encargada de seleccionar las empresas constructoras; y de aquella hacia estas); sin embargo, tampoco se han terminado de definir los terrenos que faltan para hacer las viviendas; que, en principio, habían sido seleccionados en su totalidad pero que, luego, algunos fueron descartados por no tener aptitud hidráulica o, en uno de los casos, por estar previamente afectado a un proyecto educativo.

está no esconde sólo el problema ahora resuelto de financiamiento sino que es una forma de "legalizar" el desalojo, devenido en llamarse "relocalización".

A ello se agregan dos cuestiones: por una parte, que el Estado aún bajo el discurso del traslado hacia una vivienda digna (y propia) y una mejor calidad de vida de la gente que lo habita, no la subsidia; sino que sólo realiza un préstamo que posteriormente va a recuperar. En definitiva, la cuestión de acceder a una vivienda vuelve a quedar en la esfera privada; dado que no sólo se traslada los costos de la vivienda a los hogares sino que estos luego tendrán que afrontar los gastos que significa mantener una vivienda (tasas, impuestos, servicios, etc.). Como contrapartida del recupero del dinero que efectivamente se produciría, la MGP sostiene la realización de obras de infraestructura en los barrios de destino, pero aún no hay evidencias de ello.

Por otro lado, fueron pocos los propietarios originarios que se presentaron ante el Municipio para conciliar los términos de la indemnización por el pago de los terrenos: sólo se han presentado 6 ó 7 (propietarios de 2 ó 3 lotes cada uno); esto significa que si sólo se registran estos 15 lotes, el resto sería denunciado como "herencia vacante", es decir, quedarían bajo el dominio del Estado²⁶.

Ahora, bien, ¿qué nos dice este proceso sobre la producción de la ciudad y las relaciones sociales que se generan?, ¿desde dónde se legalizan y/o legitiman?, ¿cuál es el accionar del Estado en ello?, etc.

Muchos habitantes del asentamiento son propietarios (de derecho) de la tierra, otros la alquilan o les ha sido cedida y, finalmente, hay quienes han accedido a ella mediante la ocupación²⁷. Incluso desde el mismo Estado se otorga un status de legitimidad a quienes habitan en la villa, como parte del barrio, independientemente de la forma en cómo han accedido a la tierra. En ese sentido, OP, Secretario de Legal y Técnica de la MGP y principal autor del proyecto de relocalización actual, relata los orígenes del barrio *"cuando la villa arranca, la ciudad terminaba acá; no existía Playa Grande, no existía Divino Rostro, no existía el barrio San Carlos...era todo campo (...)* quedaba lejos de todos (...) Mar del Plata en la década del 50' no es lo que es

²⁶ Es llamativo que tanto en el proyecto de relocalización actual como en el del año 1970 las acciones reivindicatorias en pos de la erradicación fueron promovidas por los propietarios de los terrenos, que en su mayoría no son de Mar del Plata, sino que fueron promovidas por distintos actores, liderados en un primer momento por la Asociación Vecinal de Fomento del barrio y por algunos vecinos, por momentos separados y por otros juntos, y posteriormente por el Estado municipal (De acuerdo a los expedientes municipales, de los 72 terrenos a expropiar, según el origen de sus titulares de dominio: casi el 60% provienen de Capital Federal, en su mayoría, Provincia de Buenos Aires y otras provincias. Ver Expte: 1147-V-1999).

²⁷ Según datos del Censo poblacional realizado por la Municipalidad del Partido de General Pueyrredon en la Villa de Paso en Septiembre de 1998, en relación a la tenencia del terreno las familias se distribuyen de la siguiente manera: propietarias (26); cesionarias de propietarios o terceros (46); inquilinas (6); ocupantes de hecho (229) y otros (29).

*ahora...entonces los tipos se quedaron ahí. Después vino el crecimiento de esta zona, después vienen los servicios, después vino el pavimento... después se la rodeó urbanísticamente...y hoy (la villa) quedó enclavada en el medio de la ciudad*²⁸. O como expresa GC, directora del Departamento de Promoción Social de la Dirección de Vivienda, Proyectos e Infraestructura de la MGP, *“los habitantes de la villa fueron primero (pero la villa) ha quedado inmersa en un sector de alta valorización en términos de mercado, de suelo urbano...y hay mucha presión inmobiliaria”*²⁹

Hay una tensión entre el reconocimiento y la negación. Se reconoce discursivamente que los habitantes de la villa de Paso *“fueron primero”* en tanto fueron los que originariamente ocuparon la zona, pero han quedado inmersos en un espacio que históricamente ha venido valorizándose, por lo cual su traslado a una zona de menor valorización es algo que no se cuestiona. En ese sentido, se calcula que un terreno en dicha zona tiene un valor de aproximadamente \$ 450 por m² mientras que los terrenos dispuestos para relocalizar a quienes habitan en la villa oscilan entre \$ 23 y \$ 40 por m²³⁰.

Sin embargo, la ley de expropiación “barre” con todos por igual. Por una parte, con aquellos que estarían amparados por el “derecho oficial”: quienes son propietarios y quienes estarían en camino de acceder a la propiedad por medio de la *usucapión* o la Ley Pierri; a pesar de que los funcionarios consultados afirman que *“nadie ha acreditado la propiedad o la posesión con papeles”*, la información relevada por la misma MGP confirma lo contrario. Así, el Estado podría “promocionar” la implementación de este nuevo instrumento legislativo para que los ocupantes resuelvan su situación; más aun teniendo en cuenta que, tal como lo reconocen los propios funcionarios, los propietarios originarios no han hecho casi nada para recuperar sus terrenos (exceptuando algunos juicios por desalojo). Es evidente que bien podrían cumplirse los requisitos de la Ley Pierri; pero claro está que la intención del Estado transita por otros carriles.

Por otra, con quienes han accedido a la tierra por formas no reguladas oficialmente (por ejemplo: alquiler) pero que sí son reconocidas como mecanismos válidos dentro de ese contexto. Como relata F., quien vive en la villa hace 44 años *“vine con mi viejo cuando tenía 14 años. Me trajo para acá, y compró ahí viste una casilla...donde estamos*

²⁸ Además, integra la Comisión Mixta como vocal. Entrevista realizada el 4 de noviembre de 2004.

También el presidente de la AVF San Carlos reconoce este origen: *“este barrio era un barrio que estaba, tenía toda una construcción muy precaria...y estaba inundado, es decir así, de gente de poco nivel y de poco nivel, este, económico; así que había casitas muy precarias, y además había una gran cantidad de pequeñas villas...villas. La zona aquella, acá atrás había una villa y así, en distintas manzanas...entonces se fue expropiando y edificando, de alguna manera, para transformarlo en barrio”* (El subrayado es nuestro)

²⁹ GC se encarga de la “cuestión social” de la relocalización: relevamiento de características sociodemográficas, ingresos de la población, distribución de las familias según la amplitud de las viviendas, etc. Entrevista realizada el 3 de noviembre de 2004.

³⁰ De acuerdo a información suministrada por un consultor inmobiliario de la ciudad.

viviendo ahora con mi familia”; o M. “ellos me consiguieron una piecita acá, y me vine a acá a alquilar...(…) Y ahora, esto es mío”; “algunos no están más...fueron vendiendo uno al otro y así, pero estamos todas las mismas casas no más...”³¹

Tenemos aquí, según Souza Santos (s/f), una situación de *pluralismo jurídico*, en tanto en un mismo espacio geopolítico están vigentes (una oficialmente y la otra no) más de un orden jurídico. Es decir, que además del derecho oficial (que paradójicamente debería reconocer los derechos adquiridos de algunos habitantes); hay un derecho interno e informal que tiene vigencia no oficial y precaria, que probablemente carezca de documentación escrita (por el cual, por ejemplo, se legitima *quién* se apropia de *qué* fracción de terreno, el alquiler de tierras y casillas).

Esta problemática remite inexorablemente al Estado, en tanto es por excelencia *el* productor del discurso “oficial” del derecho, que defiende en última instancia la propiedad privada; y desconoce la vigencia de un derecho informal. Su acción se presenta como natural y vuelve casi incuestionable su arbitrariedad, en tanto manipula sus propias normas omitiendo su propia legalidad (Belloc y Núñez; 1998). Y en ese sentido esta construcción se da desde una doble transgresión: no sólo se transgreden la legitimidad de la posesión sino también la legalidad de la propiedad.

Y es que la esta relación entre ambos derechos que remiten a una situación de pluralismo jurídico no es simétrica sino que precisamente se trata de un intercambio desigual de juricidad entre las clases cuyos intereses se esparcen en uno u otro tipo. Precisamente la concepción de la propiedad vigente en el derecho oficial lo coloca por encima de la vida social, en una esfera “suprasocial”, emergiendo como una entidad rígida. Sin embargo, esta concepción vela su carácter esencialmente discursivo: el derecho es una, sino la fundamental, de las prácticas discursivas del Estado. Como sostiene Cárcova (1993), el derecho es una *“práctica social específica que expresa los niveles de acuerdo y de conflicto de los grupos sociales que operan al interior de una formación económico-social determinada, práctica de naturaleza discursiva, discurso ideológico y discurso de poder”*. Así, el derecho es un discurso en tanto produce (socialmente) sentidos.

La recurrencia a esta práctica discursiva, le permite en apariencia “neutralizar” (o solucionar) dos conflictos: por una parte, penaliza al ocupante por “apropiarse” de un suelo que, de acuerdo con el derecho vigente, no es de su propiedad; y, por otro, favorece la especulación del capital inmobiliario...que en el caso de la Villa de Paso es el propio

³¹ Entrevista realizada el 22 de septiembre de 2005.

Estado. En ese sentido, pasa de “regular” el mercado o, mejor dicho, de intermediar en la relación entre propietario y no propietario a ser parte interesada y “actor” directo en el proceso...¿o acaso no se apropia (“legalmente”) directamente del excedente que le genera la posterior puesta en circulación de la mercancía tierra?

➤ **A modo de cierre**

*“El espacio no es un objeto científico
separado de la ideología o de la política;
siempre ha sido político y estratégico.
Si el espacio tiene apariencia de neutralidad (...)
es precisamente porque ya ha sido ocupado y usado,
y ya ha sido el foco de procesos pasados
cuyas huellas no son siempre evidentes en el paisaje.
El espacio ha sido formado y modelado
por elementos históricos y naturales;
pero esto ha sido un proceso político.
El espacio es político e ideológico.
Es un producto literariamente lleno de ideologías.*

Lefebvre; 1976 citado en Oslender; 2002

Al observar la ciudad en nuestros andares cotidianos observamos espacios contruidos. Más o menos consolidados, más o menos fragmentados, más o menos disímiles...pero todos con una característica en común: ellos plasman la historia del proceso que les dio origen. ¿Quiénes acceden a él?, ¿cómo lo hacen?, ¿quiénes intermedian en las relaciones que se establecen?, ¿a partir de qué instrumentos se legitiman (o no) estos procesos?, etc. Aprender este fenómeno desde su complejidad debiera ser el desafío de quienes creemos que podemos realizar algún aporte al campo de los estudios urbanos.

La propiedad de la tierra no es sólo entre un individuo (el propietario) y una cosa (la tierra) sino que es una relación social, entre sujetos que, en última instancia, se vinculan a través de esa cosa, que abarca diversas dimensiones, pero fundamentalmente económica y jurídica. Lejos de ser una entidad estática, su definición es el resultado de un proceso histórico que va definiéndose en función de los conflictos por la apropiación y ocupación del suelo.

En ese sentido, una discusión sobre el acceso a la tierra debe necesariamente tener en cuenta no sólo la coexistencia de diversos mercados, regulados o no oficialmente, en búsqueda de la maximización de la ganancia, sino además la legislación que se produce al respecto, viendo el derecho como producto de una práctica social, y en cuyo desenvolvimiento es el Estado quien tiene un rol esencial (tendiente a priorizar la reproducción del capital).

En ese sentido, coincidimos con Pereira (1986) en que habría un corrimiento respecto al punto sobre el cual deben problematizarse las cuestiones urbanas: en lugar de discutirse la producción y apropiación del espacio se discurre sobre el consumo. Es necesario de la producción y, por ende, de la acumulación de capital y de la valorización, ni más ni menos que de la contradicción fundamental que se da en el proceso de producción y apropiación del espacio.

En estos procesos se vislumbra una naturalización en torno a quién debe consumir: sólo quien puede producir, quien puede apropiarse legal pero no (necesariamente) legítimamente de un espacio. Y allí sólo el Estado puede actual legalizando esta legitimidad.

La propiedad aparece como requisito de ciudadanía y, a partir de allí, el derecho al hábitat, en tanto ciudadano, se convierte en derecho en tanto cliente, consumidor de la ciudad; quedando soslayado un conflicto social no resuelto.

Bibliografía

ABRAMO PEDRO (2003); *"Eu já tenho onde morar...a Cidade da informalidade" (apresentacao) en Abramo Pedro (org); A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas; Livraria Sette Letras; FAPERJ; Rio de Janeiro.*

AZUELA DE LA CUEVA ANTONIO (1999); *La ciudad, la propiedad privada y el derecho*; El Colegio de México; México.

AZUELA DE LA CUEVA ANTONIO (s/f); *"Los asentamientos populares y el orden jurídico en la urbanización periférica de América Latina"*; mimeo.

BELLOC CRISTINA Y NÚÑEZ ANA (1998); *"Odisea del espacio..."*; Revista Temas y Debates N° 2; Enero-julio.

CANESTRARO MARIA LAURA (2004); *"Límites y paradojas de la nueva gestión urbana: un estudio de caso sobre las políticas de tierra"*, ponencia presentada en el II Congreso Nacional de Políticas Sociales; Universidad Nacional de Cuyo; Mendoza, 15 al 17 de septiembre.

----- (2005); *"Tensiones y dilemas en la apropiación del espacio: el accionar del Estado en la relocalización de la "Villa de Paso"* en KAIROS – Revista de Temas Sociales, Universidad Nacional de San Luis; año 9 – n°15, marzo.

----- (2005); *"Dime dónde vives y te diré quién eres...Apuntes sobre un conflicto histórico en torno a la valorización del espacio"*, ponencia presentada al I Congreso Latinoamericano de Antropología, Universidad Nacional de Rosario, Rosario, 11 al 15 de julio.

CARCOVA CARLOS MARIA (1993); *Teorías jurídicas alternativas. Escritos sobre Derecho y Política*; Centro Editor de América Latina; Buenos Aires.

CLICHEVSKY NORA (1990); *"Política y mercado de tierras" en Clichevsky Nora (coord.); Construcción y administración de la ciudad latinoamericana*; Instituto Internacional de Medio Ambiente y Desarrollo-Grupo Editor Latinoamericano; Buenos Aires.

----- (1997); "*Regularización dominial: ¿solución para el hábitat "popular" en un contexto de desarrollo sustentable?*" en Cuenya Beatriz y Falú Ana (comp.); Reestructuración del Estado y política de vivienda en Argentina; Colección CEA-CBC; Buenos Aires.

----- (1999); "Políticas de regularización en Argentina: entre la euforia y la frustración; CONICET/UBA; Buenos Aires; mimeo.

COHEN EGLER TAMARA TANIA (1986); "*O chão da nossa casa. A produção da habitação em Recife*"; Tesis de Doctor en Sociología; FF y L y CH; Universidad de San Pablo, Brasil (mimeo).

DE SOUZA SANTOS BOAVENTURA (s/f); "*Notas sobre a história jurídico-social de Pasárgada*" en <http://www.dhnet.org.br/direitos/militantes/boaventura/boaventura1d.html>

FERNÁNDES EDÉSIO (1999); "*Redefining property rights in the age of liberalization and privatization*"; Land Lines; Volume 11, Number 6; November.

----- (2003); "*Perspectivas para a renovação das políticas de legalização de favelas no Brasil*" en Abramo Pedro (org); A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas; Livraria Sette Letras; FAPERJ; Rio de Janeiro.

FERNÁNDEZ ROBERTO, et al (1996); *Habitar Mar del Plata. Problemática de vivienda, tierra y desarrollo urbano en Mar del Plata. Diagnóstico y propuestas*; Presidencia de la nación, Comisión de Tierras Fiscales Nacionales; Programa Arraigo, Mar del Plata.

KOWARICK LUCIO (1982); "*El precio del progreso: crecimiento económico, expoliación urbana y la cuestión del medio ambiente*"; ponencia presentada al XIV Congreso Interamericano de la SIP; México; octubre.

LEZAMA JOSÉ LUIS (1993); Teoría social, espacio y ciudad; El Colegio de México; México.

NÚÑEZ ANA (1994); "*Implicancias sociales de los procesos de apropiación de la tierra en Mar del Plata*"; Informe Final Beca de Perfeccionamiento; Secretaría de Ciencia y Técnica, Universidad Nacional de Mar del Plata.

----- (2000a); Morfología social. Mar del Plata, 1874-1990; Editorial Grafikart, Tandil.

----- (2000b); *Los unos y los otros en la lucha por la apropiación del espacio*; Congreso Virtual Naya; octubre 2000. (www.naya.org.ar/congreso2000).

OSLENDER ULRICH (2002); "*Espacio, lugar y movimientos sociales: hacia una 'espacialidad de la resistencia'*"; Scripta Nova; Revista Electrónica de geografía y Ciencias Sociales; Universidad de Barcelona; vol VI, nº 115; junio.

PEREIRA PAULO CESAR (1986); "*Valorização Imobiliária, movimentos sociais e espoliação*"; Sinopses 9; FAU – USP; San Pablo.

SMOLKA MARTIM (2003); "*A regularização da ocupação do solo urbano: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução*"; en Abramo Pedro (org); A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas; Livraria Sette Letras; FAPERJ; Rio de Janeiro.

TOPALOV CHRISTIAN (1979); La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis; Editorial Edicol. Colección Diseño: rupturas y alternativas; México.

----- (1984).Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos. Siglo XXI; Madrid